PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Hamilton et RMR de Brantford

Société canadienne d'hypothèques et de logement

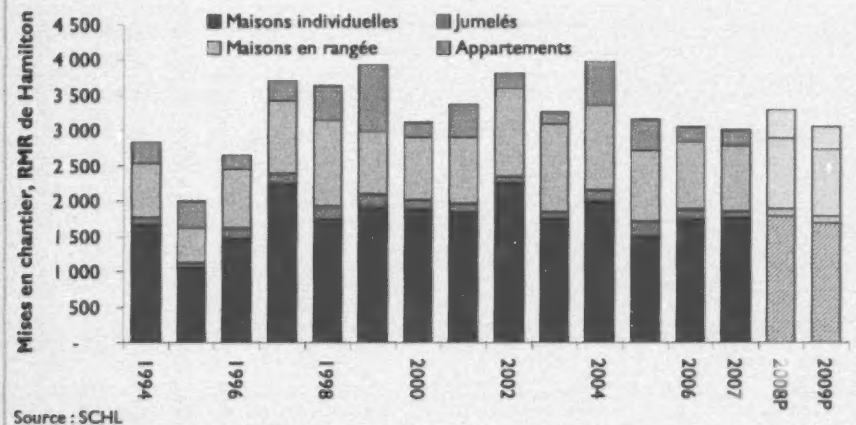
Date de diffusion : automne 2008

L'activité sur le marché de l'habitation restera stable jusqu'en 2009

Le secteur de l'habitation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton (désignée ci-après sous le nom de Hamilton) a présenté des résultats relativement bons, tant sur le marché de la revente que sur celui du neuf. L'activité y restera solide, grâce à la croissance démographique, attribuable notamment au rebond de la migration nette l'an dernier, et à la création d'emplois dans les industries naissantes. On prévoit toutefois que le marché de la revente s'orientera cette année progressivement vers le bas de la fourchette caractérisant un marché vendeur, vu l'intensification des inscriptions et le repli des ventes.

Figure 1

Les mises en chantier seront nombreuses cette année à Hamilton



Source : SCHL

Table des matières

1 **L'activité sur le marché de l'habitation restera stable jusqu'en 2009**

2 **Marché du neuf**
Diminution des mises en chantier en 2009

3 **Marché de la revente**
Les ventes diminueront par rapport aux niveaux records

3 **L'économie**
Diversification de l'emploi dans la région
Croissance économique à long terme dans la RMR de Brantford
Taux hypothécaires

5 **Resumés des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

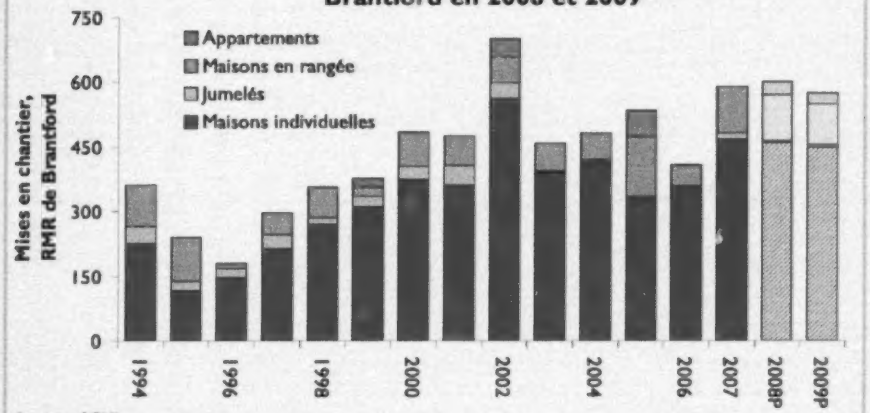
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Le nombre de mises en chantier restera stable à Brantford en 2008 et 2009



Source : SCHL

En raison du choix accru sur le marché de l'existant, la construction résidentielle diminuera sans doute en 2009 à Hamilton. Les prix moyens des habitations neuves et des logements existants devraient, quant à eux, poursuivre leur ascension, quoiqu'à un rythme modéré.

Marché du neuf

Diminution des mises en chantier en 2009

Le total des mises en chantier d'habitations va croître de 9 % pour atteindre 3 285 cette année, par suite de l'accélération de la construction dans les segments des jumelés, des maisons en rangée et des appartements. Du côté des maisons individuelles, on prévoit que l'activité restera au même niveau qu'en 2007. Les mises en chantier d'habitations diminueront pour se chiffrer à 3 045 en 2009, ce qui représente une légère hausse par rapport au total de 2007.

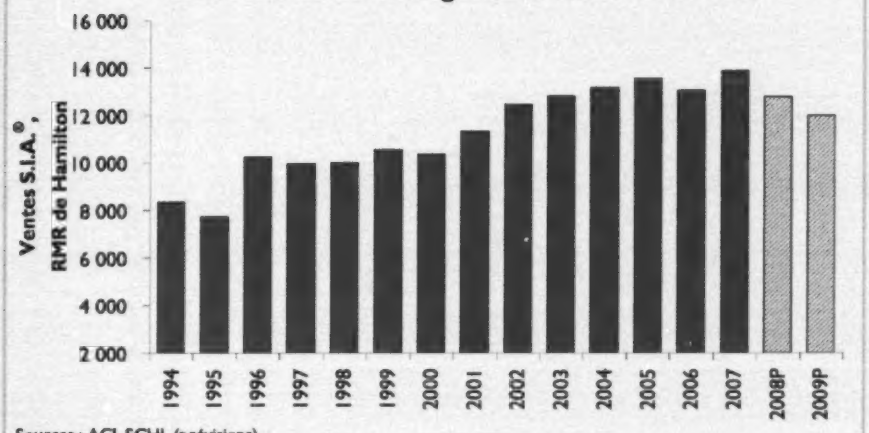
Le prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), s'est accru de plus de 4 % annuellement depuis 2002, en raison entre autres de la croissance des coûts d'aménagement. Dans le but de maintenir les prix abordables, les constructeurs produisent des habitations moins chères, comme de petites maisons individuelles et des logements collectifs, catégorie englobant les jumelés, les maisons en rangée et les appartements. Cette tendance à construire davantage de logements à forte densité a été corroborée par les données démographiques recueillies lors du dernier recensement. En effet, celles-ci indiquent un net revirement des préférences en matière d'habitation, en ce sens que tous les groupes d'âge privilégient maintenant des types de logement autres que des maisons individuelles. On prévoit par ailleurs que cette tendance se maintiendra du fait surtout que, d'ici 25 ans, la proportion de ménages sans enfants à la maison, qui souhaitent en général emménager dans un logement plus petit, passera d'un peu moins de 25 % à plus du tiers du total des ménages.

Le rythme des mises en chantier a encore dépassé celui de la formation de ménages, ce qui entraînera vraisemblablement un certain repli de la construction au cours des cinq prochaines années. D'ici la fin de cette période, les premiers écho-boomers (la génération des enfants des baby-boomers) accèderont à la propriété, et les mises en chantier connaîtront une reprise partielle.

À Brantford, il se commencera 600 habitations en 2008, soit 2 % de plus que l'an dernier. Toutefois, le cumul annuel des mises en chantier a régressé en regard de 2007, par suite du repli de l'activité observé dans le segment des maisons individuelles au troisième trimestre. Parallèlement, le nombre de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements commencés a bondi de 61 %. On prévoit que le prix moyen des maisons individuelles neuves atteindra 252 000 $ à Brantford en 2009.

Figure 3

Baisse des ventes de logements existants en 2009



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Marché de la revente

Les ventes diminueront par rapport aux niveaux records

Malgré la modération de l'activité économique à Hamilton et à l'échelle nationale cette année, le marché de la revente dans l'agglomération a obtenu de bons résultats. Un peu moins de 13 000 ventes seront sans doute conclues en 2008, ce qui représente une baisse de 7,7 %. Le prix moyen des logements existants devrait gagner 4 % en glissement annuel et s'établir à 280 000 $. Il faut souligner qu'en 2007, l'activité a culminé sur le marché de la revente de Hamilton de sorte que la plupart des autres résultats annuels vont sembler faibles par comparaison.

En 2009, le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre. Les inscriptions diminueront légèrement pour se chiffrer à 19 200, tandis que le nombre de ventes descendra à 12 000. En conséquence du plus grand choix offert sur le marché, la croissance des prix sera ramenée à un peu moins de 3 %. Une progression des prix correspondant au taux d'inflation cible favorisera les ventes sur le marché de l'existant en 2009.

La croissance modérée des prix prévue l'an prochain contribuera à soutenir la demande d'habitations au cours des mois à venir. Il reste que la demande provenant des ménages locataires souhaitant accéder à la propriété faiblira quelque peu, car ces derniers disposent généralement d'un revenu moins élevé que les propriétaires. Certains pourraient décider de demeurer locataires. Le taux d'inoccupation devrait s'établir à 3,6 % en 2009.

À Brantford, 2 000 ventes sont prévues en 2009 sur le marché de l'existant, et le prix moyen avancera de 2,8 % pour s'établir à 224 000 $. Les logements se vendent moins cher à Brantford que dans les régions environnantes, ce qui attirera les acheteurs. Par contre, la croissance modérée de l'emploi exercera des pressions à la baisse sur le nombre de transactions.

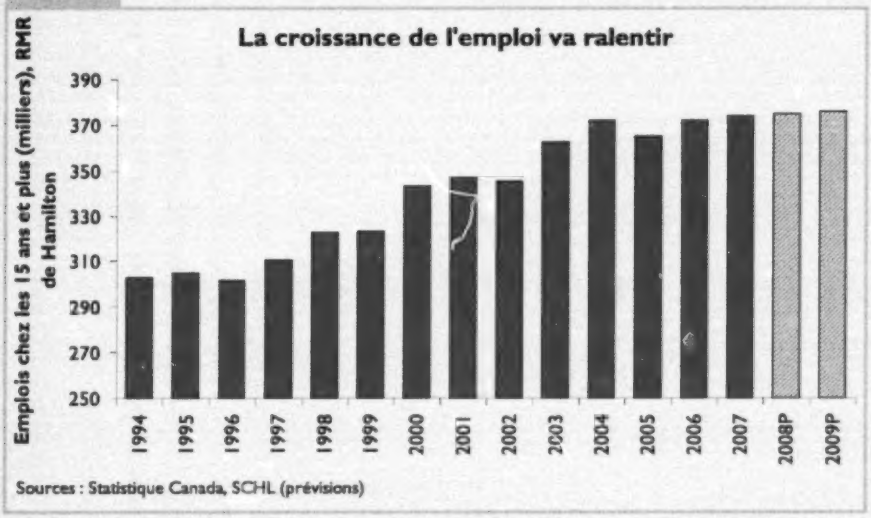
L'économie

Diversification de l'emploi dans la région

Le nombre d'emplois dans la fabrication est en retrait à Hamilton, depuis qu'il a culminé en 2004. Cette année-là, cette branche d'activité représentait 21 % des postes, tous secteurs confondus, mais cette proportion n'est plus que de 14 %. L'emploi total à Hamilton a tout de même atteint un niveau sans précédent. Par ailleurs, le nombre d'emplois à temps plein – l'un des principaux moteurs de la demande de logements pour propriétaire-occupant – demeure élevé. De toute évidence, ce sont les gains réalisés dans les secteurs autres que celui de la fabrication qui maintiennent le taux de chômage global en dessous de 6,5 % à Hamilton.

La croissance ciblée dans les secteurs d'emploi, tels que ceux des sciences de la santé, de la biotechnologie et de la fabrication de pointe, conjuguée aux investissements publics engagés dans les instituts de recherche à l'échelle locale, a contribué à la diversification du marché du travail de Hamilton. L'innovation et la création de nouvelles industries

Figure 4



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

concourront à soutenir l'économie de Hamilton, afin qu'elle maintienne sa position compétitive sur la scène économique mondiale. On s'attend néanmoins à ce que la croissance de l'emploi à Hamilton soit inférieure à 1 % en 2008 et en 2009.

Croissance économique à long terme dans la RMR de Brantford

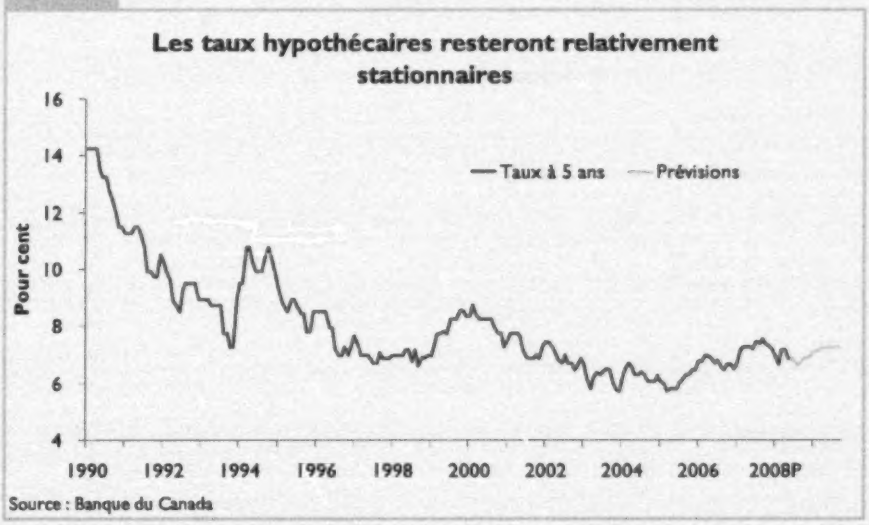
À Brantford, l'emploi progresse également, la hausse touchant particulièrement les postes à temps plein. Grâce à ses programmes d'encouragement, la RMR continue d'attirer des investissements commerciaux, ce qui lui permet de conserver les emplois acquis et même d'en créer d'autres. De plus, les établissements postsecondaires prennent de l'expansion à Brantford, de sorte que plus de gens devraient venir s'installer dans la région. On prévoit une croissance à long terme dans cette collectivité, compte tenu des plans provinciaux visant à développer certaines régions du Sud de l'Ontario.

Malgré la fermeture prévue de l'usine Daimler AG à St. Thomas l'an prochain, l'emploi total devrait croître de façon modeste à Brantford, enregistrant une hausse annuelle d'environ 1 % en 2008 et en 2009.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 5



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Hamilton
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	13 565	13 059	13 866	12 800	-7,7	12 000	-6,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	17 646	18 414	18 988	19 200	1,1	19 600	2,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	229 753	248 754	268 857	280 000	4,1	288 000	2,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 502	1 741	1 761	1 775	0,8	1 685	-5,1
Logements collectifs	1 643	1 302	1 243	145	-88,3	135	-6,9
Jumelés	204	138	94	25	-73,4	20	-20,0
Maisons en rangée	1 002	948	922	120	-87,0	115	-4,2
Appartements	437	216	227	0	-100,0	0	n/a
Tous types de logement confondus	3 145	3 043	3 004	3 285	9,4	3 045	-7,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	369 808	392 305	365 357	400 000	9,5	422 000	5,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,7	5,5	4,5	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	4,3	3,5	3,7	0,2	3,6	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	791	796	824	855	-	890	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	365 200	371 900	374 000	51 000	-86,4	51 250	0,5
Croissance de l'emploi (%)	-1,8	1,8	0,6	0,0	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	5,5	5,9	6,0	7,7	-	7,7	-
Migration nette [1]	98 768	68 759	78 217	85 500	9,3	91 900	**

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions
RMR de Brantford
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 204	2 139	2 305	2 150	-6,7	2 000	-7,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3 072	3 287	3 451	3 600	4,3	3 675	2,1
Prix moyens S.I.A.® ($)	182 470	198 716	209 151	218 000	4,2	224 000	2,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	331	357	466	460	-1,3	450	-2,2
Logements collectifs	203	52	123	145	17,9	135	-6,9
Jumelés	4	2	16	25	56,3	20	-20,0
Maisons en rangée	139	47	107	120	12,1	115	-4,2
Appartements	60	3	0	0	n/a	0	n/a
Tous types de logement confondus	534	409	589	600	1,9	575	-4,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	174 035	190 810	222 900	240 000	7,7	252 000	5,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	165 000	182 000	195 000	--	n/a	--	n/a
Jumelés	--	--	--	--	n/a	--	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	4,6	3,7	2,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,8	2,3	2,9	3,1	0,2	3,1	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	722	712	749	785	-	805	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	49 600	50 600	51 100	51 000	-0,2	51 250	0,5
Croissance de l'emploi (%)	5,5	2,0	1,0	0,0	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	6,6	6,3	6,2	7,7	-	7,7	-
Migration nette (Ont) [1]	98 768	68 759	78 217	85 500	9,3	91 900	**

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64305_2008_B02